

Allgemeingültige Hinweise für Flächen- eigentümer bei Nutzungsverträgen in Bezug auf die Errichtung einer Windenergieanlage

Vertragsentwürfe

- › nie übereilt oder ungeprüft unterschreiben, ggf. von einem Experten prüfen lassen (z.B. Rechtsanwalt, Landwirtschaftskammern, Bauernverbände, etc.)
- › ggf. Gründung einer Eigentümergemeinschaft
- › Flächenpoolvertrag anstreben
(*die Servicestelle Windenergie berät und unterstützt Sie hier gern zum Thema Eigentümergemeinschaft*)

Nutzungsentgelt

- › Bitte berücksichtigen Sie auch, dass Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei der Einkommensteuer angerechnet werden. Fragen Sie hierzu Ihren Steuerberater um Rat.
- › Als jährliche Pachtzahlung einfordern und Abstimmung mit dem Projektierungsunternehmen, ob eine prozentuale Beteiligung angeboten werden kann. Das heißt für Sie als Flächenbesitzer, dass bei einem ertragreichen Windjahr neben der garantiert vereinbarten Pacht zusätzlich eine prozentuale Beteiligung an den Gewinnerträgen der Windenergieanlage erfolgen kann. Diese könnte so oder ähnlich aussehen:
 - jährlich zu verteilende Pachtzahlung: ertragsabhängiges Entgelt in Höhe von z.B. 4 Prozent der Netto-Einspeiserlöse, mindestens jedoch z.B. 15.000 Euro

beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Grundbucheintragungen)

- › Bei vorgesehener Errichtung einer Windenergieanlage auf Ihrem Flurstück muss vor Erteilung der Baugenehmigung an das Projektierungsunternehmen die Eintragung der Baulast bzw. Dienstbarkeit im Grundbuch vermerkt werden.
- › Achten Sie darauf, dass Sie keine Dienstbarkeiten oder Baulasten eintragen lassen, bevor der Erfolg des Projektes deutlich erkennbar ist. Folgende Indikatoren deuten auf einen Erfolg hin: Bürgermeister und Gemeinde sind involviert, Agrarbetriebe sind involviert, Zustimmung von Gemeinde und Bürgern liegt vor.
- › Achten Sie auch darauf, dass die Dienstbarkeit nach endgültiger Beendigung des Betriebes der Windkraftanlage, spätestens jedoch ein halbes Jahr nach der endgültigen Beendigung des Betriebes ohne Aufforderung ihrerseits aus dem Grundbuch gelöscht wird. Eine Ausnahme kann ggfs. beim Wege- und Leitungsrecht eintreten, da häufig das einzelne Windrad zurückgebaut wird, aber der restliche Windpark noch existiert.

Kündigungsoptionen in Nutzungsverträgen

- › Die Laufzeit von Nutzungsverträgen im Windenergiebereich beträgt in den meisten Fällen ab Inbetriebnahme zwischen 20 und 28 Jahren. Dies entspricht der Betriebsdauer einer modernen Windenergieanlage.
- › Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ist die tatsächliche Umsetzung des Projektes aus diversen Gründen oft noch nicht sichergestellt. Achten Sie deshalb auf ein außerordentliches Kündigungsrecht nach 5 Jahren.

Rückbauverpflichtung

- › Seit 2004 wird ohne nachgewiesene Absicherung des Rückbaus einer Windenergieanlage keine Baugenehmigung mehr erteilt. Die Abbaupflichtung umfasst dabei die Windenergieanlage und die dazugehörige Infrastruktur (Kabel, Trafo, etc.). Dazu ist aufgrund einer geschätzten Rückbaukostenaufstellung im Regelfall eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft vor Baubeginn bei der Genehmigungsbehörde zu hinterlegen. So ist auch ein möglicher Konkurs des Windkraftbetreibers abgesichert. Betreiber werden zumeist bei Baubeginn aufgefordert, eine Bankbürgschaft von bis zu 200.000 € pro Windrad als Absicherung bei einer Insolvenz vorzulegen.
- › Klären Sie mit Ihrem Projektierungsunternehmen, in welchen Umfang der Rückbau erfolgen wird und lassen Sie dies ggf. in Ihrem Nutzungsvertrag verankern.

Hinweis:

Dies sind nur einige wichtige Punkte, die Sie als Flächeneigentümer beim Abschluss eines Nutzungsvertrages für Windenergieanlagen beachten sollten. Sie sind als Unterstützung des Flächeneigentümers, jedoch nicht als Rechtsberatung zu Nutzungsverträgen zu verstehen. Eine rechtliche Prüfung können diese Hinweise in keinem Fall ersetzen.

Kontakt:

Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur GmbH
(ThEGA)
Servicestelle Windenergie
Telefon 0361-5603-220
E-Mail info@wind-gewinnt.de
www.wind-gewinnt.de